

Granit Invest ApS
CVR-nr. 32321038
Marselisborg Havnevej 56
8000 Aarhus C

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.12.2016

Dirigent

Navn: Finn Birkjær Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Granit Invest ApS
Marselisborg Havnevej 56
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32321038

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Finn Birkjær Nielsen
Morten Lykke

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Granit Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.11.2016

Direktion

Finn Birkjær Nielsen

Morten Lykke

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Granit Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Granit Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 30.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at investere i pantebreve, værdipapirer og ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af serviceydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter af tilgodehavender, nettokursgevinster vedrørende tilgodehavender og gæld, samt amortisering af finansielle aktiver mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og tilgodehavender, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grund med hjemfaldsforpligtelse	25 år
---------------------------------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		728.434	516.741
Af- og nedskrivninger		(93.690)	(15.615)
Driftsresultat		634.744	501.126
Andre finansielle indtægter		2.877.180	2.115.131
Andre finansielle omkostninger		(3.735.031)	(341.744)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(223.107)	2.274.513
Skat af ordinært resultat	1	(483.137)	(543.761)
Årets resultat		(706.244)	1.730.752
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		4.000.000	0
Overført resultat		(4.706.244)	1.730.752
		(706.244)	1.730.752

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		2.507.955	2.601.645
Materielle anlægsaktiver	2	<u>2.507.955</u>	<u>2.601.645</u>
Andre tilgodehavender		4.469.269	10.880.319
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>4.469.269</u>	<u>10.880.319</u>
Anlægsaktiver		<u>6.977.224</u>	<u>13.481.964</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		63.263.670	0
Varebeholdninger		<u>63.263.670</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		288.325	625.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	15.625
Udskudt skat		66.000	0
Andre tilgodehavender		3.124.160	330.449
Periodeafgrænsningsposter		236.330	0
Tilgodehavender		<u>3.714.815</u>	<u>971.074</u>
Likvide beholdninger		<u>322.935</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>67.301.420</u>	<u>971.074</u>
Aktiver		<u><u>74.278.644</u></u>	<u><u>14.453.038</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført overskud eller underskud		494.828	5.201.072
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital		<u>4.584.828</u>	<u>5.291.072</u>
Udskudt skat		0	7.000
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>7.000</u>
Bankgæld		1.850.000	1.705.364
Skyldig selskabsskat		556.137	488.076
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.406.137</u>	<u>2.193.440</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	200.000	2.180.000
Bankgæld		57.228.223	156.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.473	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.875	0
Skyldig selskabsskat		447.076	636.012
Anden gæld		9.270.032	3.989.013
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>67.287.679</u>	<u>6.961.526</u>
Gældsforpligtelser		<u>69.693.816</u>	<u>9.154.966</u>
Passiver		<u>74.278.644</u>	<u>14.453.038</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	90.000	5.201.072	0	5.291.072
Årets resultat	0	(4.706.244)	4.000.000	(706.244)
Egenkapital ultimo	90.000	494.828	4.000.000	4.584.828

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2015</u> kr.		
1. Skat af ordinært resultat				
Aktuel skat	556.137	529.076		
Ændring af udskudt skat	(73.000)	9.700		
Regulering vedrørende tidligere år	0	4.985		
	<u>483.137</u>	<u>543.761</u>		
		Grunde og bygninger kr.		
2. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		<u>2.617.260</u>		
Kostpris ultimo		<u>2.617.260</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(15.615)		
Årets afskrivninger		(93.690)		
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(109.305)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.507.955</u>		
		Andre tilgodehavender kr.		
3. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		10.880.319		
Afgange		(6.411.050)		
Kostpris ultimo		<u>4.469.269</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>4.469.269</u>		
	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	2.180.000	200.000	1.850.000	1.050.000
Skyldig selskabsskat	0	0	556.137	0
	<u>2.180.000</u>	<u>200.000</u>	<u>2.406.137</u>	<u>1.050.000</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Birkjær og Lykke ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. januar 2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i tilgodehavender indregnet under finansielle anlægsaktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte tilgodehavender udgør 4.469 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev nom. 10.500 t.kr. og nom. 36.000 t.kr. samt skadesløsbrev nom. 11.000 t.kr. med sikkerhed i beholdning af ejendomme til videresalg med bogført værdi 63.264 t.kr.